

# **PEMUNGUTAN PAJAK BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN (BPHTB) TERHADAP TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN/ATAU BANGUNAN**

**Oleh:**

**Nurul Hidayah**

**Hj. Yulies Tiena Masriani**

## **ABSTRAK**

Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dan Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2017 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menetapkan pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan adalah Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP). Pada transaksi jual beli, Nilai Perolehan Objek Pajak (NPOP) adalah harga transaksi. Apabila NPOP tidak diketahui atau lebih rendah daripada Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang digunakan dalam pengenaan pajak yang dipakai adalah NJOP. Rumusan masalah penelitian ini, (1) apa faktor-faktor pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, (2) kendala-kendala apa yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan, dan (3) Bagaimana solusi terhadap kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Tujuan yang hendak dicapai yaitu mendeskripsi; (1) faktor-faktor pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB, (2) kendala yang dihadapi, dan (3) solusi terhadap kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan. Metode penelitian yuridis empiris, spesifikasi deskriptif analisis. Data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Data primer informan pejabat Badan Keuangan Daerah, notaris/PPAT, pejabat Kantor Pertanahan, pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dan bangunan. Teknik pengumpulan data menggunakan studi kepustakaan. Hasil penelitian, (1) faktor-faktor pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan menggunakan *self assesment system*, dasar hukum Undang-Undang no 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah, Perda nomor 10 tahun 2017 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Perda nomor 11 tahun 2011 tentang pajak Daerah, (2) kendala yang dihadapi aspek yuridis, non yuridis, yang berhubungan dengan wajib pajak, dan berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, (3) Solusi atas kendala yang dihadapi intens dalam mensosialisasikan, kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah. Saran; (1) kebijakan tentang BPHTB tidak membingungkan masyarakat, (2) Meningkatkan kesadaran masyarakat.

**Kata kunci: Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), Jual Beli Tanah dan Bangunan**

## **ABSTRACT**

Local Regulation Number 11 of 2011 concerning Regional Taxes and Regent Regulation Number 10 of 2017 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights (BPHTB) stipulate that the imposition of Fees for Acquisition of Land and Building Rights is the Tax Object Acquisition Value (NPOP). In a sale and purchase transaction, the Tax Object Acquisition Value (NPOP) is the transaction price. If the NPOP is unknown or lower than the Tax Object Selling Value (NJOP) used in tax imposition, the NJOP is used. The formulation of the problem in this study, (1) what are the factors of implementing BPHTB tax collection on land and/or building sale and purchase transactions, (2) what are the constraints that occur in implementing BPHTB tax collection on land and/or building sale and purchase transactions, and (3) What is the solution to the constraints that occur in implementing BPHTB tax collection on land and/or building sale and purchase transactions. The goal to be achieved is to describe; (1) factors for implementing Fees for Acquisition of Land and Building Rights tax collection, (2) constraints faced, and (3) solutions to constraints that occur in implementing BPHTB tax collection on land and/or building sale and purchase transactions. The research method used was empirical juridical, the specification used was descriptive analysis. Secondary data are in the form of primary, secondary, and tertiary legal materials. Primary data are Regional Financial Agency officials, notaries / PPATs, Land Office officials, parties conducting land and building sale and purchase transactions. Data collection techniques using literature study. The results of the study, (1) the implementation factors of Fees for Acquisition of Land and Building Rights collection using a self-assessment system, the legal basis of Law No. 28 of 2009 concerning Regional Taxes, Perda number 10 of 2017 concerning Fees for Acquisition of Land and Building Rights, Perda number 11 of 2011 concerning Regional taxes, (2) The obstacles faced are the juridical, non-juridical aspects related to taxpayers, and related to the calculation of the Acquisition Fee for Land and Building Rights, (3) The solution to the obstacles faced is intense in disseminating, the tax office may provide an easier means. Suggestion; (1) the policy on BPHTB should not confuse the public, (2) Increase public awareness.

**Keywords: Fees for Acquisition of Land and Building Rights, Sale and Purchase of Land and Buildings**

### **A. Latar Belakang**

Peralihan hak atas tanah dan bangunan berkaitan erat dengan kepastian hukum dan ditandai oleh adanya bukti atas peralihan hak tersebut. Sebagai bukti kekuatan dan kepastian hukum pemilikan tanah dan bangunan setiap peralihan hak atas tanah dan atau bangunan harus dilakukan sesuai dengan hukum yang mengaturnya. Perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, serta wajib didaftarkan pada instansi yang berwenang, yaitu kantor pertanahan kabupaten/kota setempat.

Peralihan hak atas tanah dan bangunan menimbulkan adanya hak dan kewajiban bagi pihak yang mengalihkan maupun pihak yang menerima peralihan hak. Pemerintah telah mengatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dimana setiap orang pribadi atau badan yang

memperoleh hak atas tanah dan bangunan wajib membayar pajak bea perolehan hak atas tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)<sup>1</sup>

Ditinjau dari dasar hukum, Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan bermula dari Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Pasal 10 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tersebut memberikan penjelasan sistem pemungutan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan menggunakan asas *self assessment*, sistem ini memberikan wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak yang terutang.<sup>2</sup> Hal ini diperkuat kembali dengan Peraturan Pemerintah Nomor 91 Tahun 2010 tentang Jenis Pajak Daerah yang dipungut berdasar penetapan oleh kepala daerah, atau dibayar sendiri oleh wajib pajak. Prinsip *self-assessment*, wewenang ada di wajib pajak, keaktifan ada di wajib pajak, dan fiskus tidak ikut campur hanya mengawasi.

Perhitungan BPHTB di Kabupaten Kendal masih belum mendapatkan kepastian hukum, besarnya BPHTB yang harus dibayarkan wajib pajak. Hal ini bukan didasarkan pada peraturan yang sudah ada tetapi masih menunggu hasil verifikasi lapangan yang dilakukan oleh pihak Bakeuda Kabupaten Kendal terlebih dahulu, dan ketentuan akhirnya berdasarkan hasil perhitungan dari letak lokasi. Berdasarkan latar belakang tersebut Peneliti tertarik untuk melakukan kajian yuridis pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan terhadap transaksi beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal.

## **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan uraian yang dikemukakan pada latar belakang tersebut, maka ada beberapa hal yang menjadi pokok permasalahan penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal?
2. Kendala-kendala apa yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal?
3. Bagaimana solusi terhadap kendala-kendala yang terjadi dalam pelaksanaan pemungutan pajak BPHTB terhadap transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan di Kabupaten Kendal?

## **C. Metode Penelitian**

Metode penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normative,<sup>3</sup> yaitu menelaah aturan-aturan hukum positif untuk menemukan legalitas pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) berdasarkan Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2017 atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan dan Perda Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Spesifikasi penelitian bersifat deskriptif analitis, yang menggambarkan masalah hukum, sistem hukum dan mengkajinya atau menganalisisnya sesuai dengan kebutuhan dari penelitian mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan dan memberi makna aspek-aspek dalam pelaksanaan pemungutan bea perolehan hak atas

---

<sup>1</sup> Marihot Pahala Siahaan, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, (Jakarta, Rajawali Pers, 2013), hlm. 6.

<sup>2</sup> Mardiasmo, *Perpajakan*, (Yogyakarta, Andi Offset, 2016), hlm. 7.

<sup>3</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mahmudji, 2017, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 13.

tanah dan bangunan dalam prakteknya di Kabupaten Kendal. yang berlaku. Jenis data sekunder yang didukung data primer dengan metode pengumpulan data melalui studi documenter dan wawancara, serta menggunakan metode analisis data secara kualitatif. .

## **D. Tinjauan Pustaka**

### **1. Jual Beli Tanah**

Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata “Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan.”

Pasal 1457 KUHPdata ini menunjukkan bahwa ada dua sifat jual beli yaitu oblogatoir dan kebendaan yang dilandasi kata sepakat. Pada saat kedua pihak telah tercapai kata sepakat, maka jual beli telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Jual beli juga sudah terjadi akan tetapi hak atas tanahnya belum beralih kepada pembeli. Pemindahan haknya masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain yang berupa penyerahan (*levering*) yang harus dibuatkan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk balik nama.

Jual beli tanah menurut Hukum Agraria Nasional tidak sama dengan jual beli sebagaimana diatur dalam KUHPdata, sebab jual beli tanah adalah jual beli yang mendasarkan pada ketentuan hukum adat. Dalam hukum adat, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang berupa penyerahan tanah yang bersangkutan dari penjual kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada saat mana pihak pembeli menyerahkan harganya pada penjual. Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat, tunai, terang dan riil. Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Adanya perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, sedangkan terang berarti perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.<sup>4</sup>

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional (yang mengacu pada hukum adat) tidak sama dengan jual beli menurut hukum perdata, dimana peralihan haknya masih perlu adanya perbuatan hukum yang berupa penyerahan barang (*levering*). Jual beli tanah tersebut sudah terjadi dan hak atas tanah sudah beralih pada pembeli pada saat harga dibayar dan hak atas tanah diserahkan dan dibuatkan akta jual beli oleh PPAT.

### **2. Pajak**

Pajak adalah iuran kepada negara (yang dapat dipaksakan), yang terhutang oleh yang wajib membayarnya menurut peraturan-peraturan dengan tidak mendapat prestasi kembali, yang langsung dapat ditunjuk, dan yang gunanya untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran umum berhubungan

---

<sup>4</sup>Maria SW, Sumardjono, , Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah, makalah seminar “Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini”, Paper, (Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates, 22 Juli 1993).

dengan tugas Negara untuk menyelenggarakan pemerintahan.<sup>5</sup>

Menurut Soemitro disebutkan bahwa “Pajak adalah iuran rakyat kepada Kas Negara berdasarkan undang-undang (yang dapat dipaksakan) dengan tiada mendapat jasa timbal (kontraprestasi), yang langsung dapat ditunjukkan dan yang digunakan untuk membayar pengeluaran umum.”<sup>6</sup> Sedangkan definisi pajak menurut Undang-Undang Perpajakan di Indonesia disebutkan bahwa pajak merupakan iuran rakyat kepada negara berdasarkan undang-undang dengan tidak mendapat jasa timbal yang langsung dapat ditunjuk dan digunakan untuk membiayai pengeluaran umum (rutin) dan pembangunan.<sup>7</sup>

Pengertian tersebut ada lima unsur yang melekat dalam pengertian pajak yaitu, pembayaran pajak harus berdasarkan undang-undang, sifatnya dapat dipaksakan, tidak adanya kontra-prestasi (imbalan) yang langsung dapat dirasakan oleh pembayar pajak, pemungutan pajak dilakukan oleh negara baik oleh pemerintah pusat maupun daerah (tidak boleh dipungut oleh swasta), dan pajak digunakan untuk membiayai pengeluaran-pengeluaran pemerintah (rutin dan pembangunan) bagi kepentingan masyarakat.

### **3. Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

#### **a. Pengertian Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah pajak yang dikenakan kepada warga Negara yang mendapatkan keuntungan dari tanah dan bangunan. Seperti halnya yang ada dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 (UUD RI 1945) yang berbunyi “bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Salah satu yang dimaksud dari bumi adalah tanah yang merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, yang mana sangat menguntungkan bagi manusia. BPHTB juga dapat digambarkan sebagai suatu pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut Pajak.”<sup>8</sup> BPHTB dikenakan atas setiap perolehan hak yang diterima oleh orang pribadi atau badan hukum yang terjadi dalam Wilayah Hukum Negara Indonesia.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak terhutang dan harus dibayar oleh pihak yang memperoleh suatu hak atas tanah dan bangunan agar akta peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, atau risalah lelang, atau surat keputusan pemberian hak atas tanah dapat dibuat dan ditandatangani oleh pejabat yang berwenang. Tujuan pembentukan Undang-undang tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) adalah perlunya diadakan pemungutan pajak atas perolehan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana telah pernah dilaksanakan, sebagai upaya kemandirian bangsa Indonesia untuk memenuhi pengeluaran pemerintah berkaitan dengan tugasnya untuk menyelenggarakan Pemerintahan Umum dan Pembangunan Nasional.

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang menjadi subyek pajak adalah orang pribadi atau badan yang memperoleh hak atas tanah dan atau bangunan.<sup>9</sup> Maksudnya adalah pajak dikenakan kepada pihak yang memperoleh hak dari suatu peralihan hak atas tanah dan bangunan, sehingga

---

<sup>5</sup>R. Santoso Brotodiharjo, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, (Bandung, Eresco, 2011), hlm. 2.

<sup>6</sup>Wirawan Ilyas dan Richard Burton, *Hukum Pajak*, (Jakarta, Salemba Empat, 2004), hlm.7

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 8

<sup>8</sup>Marihot Pahala Siahaan *Op. Cit.*, hlm. 42.

orang atau pribadi atau badan hukum yang memperoleh hak atas tanah yang menjadi wajib pajak BPHTB.

**b. Perolehan Hak Yang Menjadi Dasar Obyek BPHTB**

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang BPHTB menentukan bahwa “Yang Menjadi Obyek Pajak adalah Perolehan Hak Atas Tanah dan atau bangunan”. Obyek Perolehan pada Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) haruslah Tanah dan atau Bangunan. Dengan demikian apabila obyek perolehan hak bukan tanah dan bangunan, misalnya jual beli saham suatu perusahaan yang memiliki kantor dan pabrik, maka perolehan hak yang terjadi bukan merupakan obyek BPHTB.

Undang-undang BPHTB mengatur bahwa perolehan hak atas tanah dan bangunan yang menjadi obyek pajak terdiri karena 2 (dua) hal, yaitu : Pemindahan Hak dan Pemberian Hak Baru. Pemindahan Hak yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 13 (tiga belas) jenis perolehan hak, yaitu : Perolehan Hak Karena Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Hibah Wasiat, waris , Pemasukan dalam Perseroan atau Badan Hukum lainnya, Pemisahan Hak yang mengakibatkan Peralihan, Penunjukan Pembeli Dalam Lelang, Pelaksanaan Putusan Hakim Yang Mempunyai Kekuatan Hukum Yang Tetap, Penggabungan Usaha, peleburan usaha, pemekaran usaha dan hadiah.

Pemberian hak baru yang mengakibatkan perolehan hak atas tanah dan bangunan yang merupakan obyek Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) meliputi 2 (dua) jenis perolehan hak, yaitu: (1) Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru sebagai Kelanjutan Pelepasan Hak, yaitu pemberian hak baru kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara atas tanah yang berasal dari pelepasan hak. (2) Perolehan Hak Karena Pemberian Hak Baru Diluar Pelepasan Hak, yaitu pemberian hak baru atas tanah kepada orang pribadi atau badan hukum dari Negara menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (PMNA/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pemberian Hak Atas Tanah Negara).

**c. Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB)**

Berdasarkan pada Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang menentukan bahwa “Wajib pajak membayar pajak yang terhutang dengan tidak berdasarkan pada adanya Surat Ketetapan Pajak”, artinya bahwa pada pemerintah tidak menetapkan berapa besar pajak yang menjadi kewajiban subyek BPHTB yang harus disetorkan ke Kas Negara.

*Self Assessment System* yakni suatu sistem pemungutan pajak yang memberi wewenang kepada wajib pajak untuk menentukan sendiri besarnya pajak terhutang. Ciri-cirinya:<sup>10</sup> (a) wewenang untuk menentukan besarnya pajak terhutang ada pada wajib pajak sendiri, (b) wajib pajak aktif, mulai dari menghitung, menyeteror dan melaporkan sendiri pajak yang terhutang, dan (c) fiscus tidak ikut campur dan hanya mengawasi.

Prinsip pemungutan yang dianut dalam Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) adalah:

- 1) Pemenuhan kewajiban BPHTB adalah berdasarkan sistem *Self Assessment*, yaitu wajib

---

<sup>10</sup>Y. Sri Pudiarmoko, *Pengantar Hukum Pajak*, (Yogyakarta, Andi, 2002), hlm. 61



- pajak menghitung dan membayar sendiri utang pajaknya
- 2) Besarnya tarif ditetapkan sebesar 5% (lima persen) dari Nilai Perolehan Obyek Pajak Kena Pajak.
  - 3) Agar Pelaksanaan Undang-undang BPHTB dapat berlaku secara efektif, maka baik kepada Wajib Pajak maupun kepada pejabat-pejabat umum yang melanggar ketentuan atau tidak melaksanakan kewajibannya, dikenakan sanksi menurut peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
  - 4) Hasil penerimaan BPHTB merupakan penerimaan Negara yang sebagian besar diserahkan kepada Pemerintah Daerah, untuk meningkatkan pendapatan daerah guna membiayai pembangunan daerah dalam rangka memanfaatkan otonomi daerah.
  - 5) Semua pungutan atas perolehan hak atas tanah dan bangunan di luar ketentuan ini tidak diperkenankan.<sup>11</sup>

#### **d. Pejabat Yang Berwenang Dalam Pemenuhan Ketentuan BPHTB**

Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) menentukan beberapa Pejabat yang berwenang dalam pemenuhan ketentuan BPHTB atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan. Para Pejabat ini diberi kewenangan untuk memeriksa apakah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) terutang sudah disetorkan ke Kas Negara oleh Pihak yang memperoleh hak sebelum pejabat yang berwenang menandatangani dokumen yang berkenaan dengan perolehan dimaksud.

Pejabat yang dimaksud tersebut ditunjuk karena kewenangannya dalam pembuatan akta dan pengesahan terjadinya perolehan hak. Pejabat tersebut adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang dan Pejabat Pertanahan. Pejabat yang berwenang sebagaimana yang dimaksud oleh Undang-undang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dalam pelaksanaannya mempunyai tugas pokok dan fungsi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 24 ayat (3) dan Pasal 25 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1997 dan Pasal 24 Undang-Undang- Nomor 20 Tahun 2000 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

### **E. Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **1. Pelaksanaan Pemungutan Pajak BPHTB Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kendal.**

Faktor penyebab pelaksanaan BPHTB, didasarkan pada landasan yuridis pemungutan BPHTB terdapat dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, telah mengatur dengan jelas bahwa untuk dapat dipungut pada suatu daerah, setiap jenis pajak daerah harus ditetapkan dengan peraturan daerah kabupaten, atau kota, dipungut pada suatu daerah kabupaten, atau kota, harus terlebih dahulu ditetapkan peraturan daerah tentang pajak daerah tersebut.

Sesuai amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, Pemerintah Kabupaten Kendal menerbitkan sejumlah peraturan, yakni Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dan Peraturan Bupati Nomor 10

---

<sup>11</sup>Mardiasmo, *Op Cit*, hlm. 289

Tahun 2017 tentang Pemungutan Pajak Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Sehubungan pengalihan pengelolaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dari Pemerintah Pusat ke Pemerintah Daerah sesuai amanat Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, menurut Kabid Pendapatan Bakeuda Kab Kendal, “maka Pemerintah Kabupaten Kendal menerbitkan sejumlah peraturan, yakni Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah, dan Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2017 tentang Pemungutan Pajak Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.”<sup>12</sup>

Perda Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah dan Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2017 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diatur dalam beberapa ketentuan pemungutan/pelunasan BPHTB sebagai berikut :

1. Wajib Pajak BPHTB wajib membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
2. Sistem dan prosedur mencakup tata cara penyampaian, pembayaran, penelitian, pelaporan, penagihan, dan pengurangan SSPD-BPHTB serta pendaftaran akta dan pengurusan akta pemindahan hak atas tanah dan/atau bangunan.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
4. Kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang hanya dapat menandatangani risalah lelang perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.
5. Kepala BPN/Kepala Kantor Pertanahan hanya dapat melakukan pendaftaran hak atas tanah atau pendaftaran peralihan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.<sup>13</sup> Pelaksanaan BPHTB melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Notaris, Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Guna meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena *Self Assessment* yang ditetapkan di Kabupaten Kendal mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada

---

<sup>12</sup> Mohammad Ansori, *Wawancara*, Kabid Pendapatan Bakeuda Kabupaten Kendal, tanggal 1 Maret 2021

<sup>13</sup> Tiur Maria Apriyani, *Wawancara*, PPAT Kabupaten Kendal, 6 Maret 2021.



kejujuran wajib pajak, apabila wajib pajak tidak jujur maka tidak mudah bagi petugas pajak menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Apalagi terdapat kendala seperti kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak<sup>14</sup>

Sebelum membuat akta jual beli, PPAT akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan (Pajak Penghasilan / PPh = NJOP/Harga Jual x 2,5 %) dan tarif ini dikenakan untuk penjual (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) = NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak x 2,5 %) dan tarif ini dikenakan untuk pembeli.<sup>15</sup>

NJOP yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum. Tarif tersebut mulai berlaku sejak dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan Bangunan dan Perjanjian Pengikatan jual beli dan bangunan beserta perubahannya atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan/ atau bangunan ini ditetapkan dan mulai berlaku tanggal 1 September 2016.

PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan<sup>16</sup>

Proses pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, wajib pajak wajib terlebih dahulu mengisi dan membayar perhitungan lembaran SSPD sebelum melakukan penandatanganan akta di hadapan PPAT sesuai dengan Pasal 91 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Selanjutnya, pemungutan pajak BPHTB dilakukan dengan *official assesment system*. Pemungutan pajak BPHTB di Kabupaten Kendal, dilakukan dengan menerapkan *self assesment system*.

Pada praktek wajib pajak yang diwakili oleh PPAT dalam penyetoran BPHTB yang terutang atas transaksi jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembayaran BPHTB ke Bank yang ditunjuk atau bendahara penerima. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kendal harus mengikuti aturan yang berlaku, di mana penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dilakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang oleh Badan Keuangan Daerah.<sup>17</sup>

## **2. Kendala-Kendala Yang Terjadi Dalam Pelaksanaan Pemungutan Pajak BPHTB Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah Dan/Atau Bangunan Di Kabupaten Kendal.**

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan merupakan pajak yang berkembang sesuai dengan perkembangan kondisi ekonomi sosial, sehingga pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunansering menjadi masalah termasuk di Kabupaten Kendal. Apabila Bea Perolehan Hak

---

<sup>14</sup> Muhammad Anshori, *Opcit*.

<sup>15</sup> Joko Medikanto, *Wawancara*, PPAT Kabupaten Kendal, tanggal 6 Maret 2021

<sup>16</sup> Tiur Maria Apriyani, *Op cit*.

<sup>17</sup> Muhammad Anshori, *Op cit*.

Atas Tanah dan Bangunan menjadi pajak terhutang oleh para pelaku transaksi jual beli tanah, dalam artian sudah terjadi transaksi jual beli yang diikatkan dengan akta jual beli di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah akan tetapi belum membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Persoalan lain yang sering timbul adalah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang ditentukan oleh Badan Keuangan Daerah Kabupaten Kendal lebih besar dari ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Berkenaan dengan pemungutan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan prinsip tersebut, maka kewajiban Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan berdasarkan *self assesment system* ini tidak sepenuhnya diterapkan dalam perhitungan pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kabupaten Kendal. Seperti salah satu kasus, jual beli sebidang tanah di Desa Protomulyo Kabupaten Kendal dengan luas  $\pm 72/m^2$ . Jual beli tersebut disepakati oleh kedua belah pihak dengan harga Rp.50.000.000.00,- (lima puluh juta rupiah). Pengajuan verifikasi BPHTB dinaikkan oleh kedua belah pihak karena harga yang disepakati oleh para pihak jauh dibawah harga pasar, harga transaksi menjadi Rp. 60.000.000.00,- (enam puluh juta rupiah) dengan perhitungan pajak penjual Rp.60.000.000.00,- x 2,5% = Rp.1.500.000.00,- (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah) dan pajak pembeli Rp.60.000.000.00,- x 5% = Rp.3.000.000.00,- (tiga juta rupiah), dengan luas yang sama. Tetapi oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda) ditolak dengan alasan harga tersebut tidak sesuai dengan harga pasar atau harga yang sudah ditetapkan oleh Bakeuda Kabupaten Kendal. Menurut Bakeuda harga yang sesuai dengan perkiraan harga tanah di daerah tersebut adalah Rp. 180.000.000.00,- (seratus delapan puluh juta rupiah). Tetapi disini saat verifikasi dengan nilai harga jual beli Rp. 70.000.000.00,- (tujuh puluh juta rupiah) pengajuan dinyatakan terverifikasi oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda), padahal harga yang diajukan jauh dibawah harga yang ditetapkan oleh Badan Keuangan Daerah (Bakeuda).

Badan Keuangan Daerah dalam menentukan besaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan selain dengan perhitungan menurut ketentuan presentasi (5%) sesuai Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009, juga mendasarkan nilai tanah dan bangunan berdasarkan zonasi yang telah ditentukan yang mendasarkan pada Peraturan Bupati Kendal Nomor 10 Tahun 2017 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Hal ini bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah, yang dihitung berdasarkan presentasi (5%) jual beli tanah dan bangunan yang terdapat dalam akta.

Berdasarkan penelitian maka Peneliti mengelompokkan kendala yang ada dan penulis temukan di lapangan, yaitu :

a. Kendala Yuridis

Kendala yuridis yang terjadi adalah tidak jelasnya aturan yang dijadikan patokan dalam menghitung nilai pasar objek tanah yang diperjualbelikan tersebut. Pada prakteknya tidak ada aturan yang dipakai Kantor Pajak Pratama untuk memberi patokan nilai pasar objek tanah tersebut, dan nilai pasar tersebut dinilai asal-asalan dan cenderung menguntungkan kantor Pajak Pratama, padahal sebelumnya para pihak sudah mendapatkan verifikasi dari Bakeuda. Hal ini yang membuat sebagian besar orang merasa terbebani untuk mengurus peralihan hak atas tanah dan pembayaran pajak penghasilan. Karena sudah ada aturan yang mengatur tentang Pembayaran Pajak penghasilan. Seharusnya Kantor Pajak Pratama tidak mempersulit mengurus pembayaran PPh tersebut, karena para pihak sudah mengikuti semua aturan yang berlaku.

b. Kendala Non Yuridis

Kendala yang terjadi berasal dari pelaksanaan dilapangan diantaranya, (a) kurang terbukanya Kantor Pajak Pratama dalam melakukan perhitungan nilai dari objek transaksi pajak, dan perhitungannya dinilai cenderung asal-asalan, dan tidak ada aturan yang mengatur perhitungan tersebut. Ini sangat merugikan para pihak, (2) waktu dalam proses validasi di Kantor Pajak Pratama sangat lama, sampai 3 (Tiga) minggu, dan ini sangat mempersulit pengurusan peralihan hak atas tanah oleh para pihak.

c. Kendala yang berhubungan dengan wajib pajak

Kendala yang berhubungan wajib pajak lebih disebabkan oleh kekurangtahuan dari para wajib pajak tersebut terhadap aturan hukum yang berlaku, terutama di bidang Pajak. Berdasarkan keadaan tersebut terlihat, bahwa para wajib pajak dengan sendirinya mengalami kendala/kesulitan dalam melakukan perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarnya atas peralihan hak yang dilakukannya. Ditambah lagi dengan sistem *self assessment* dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, dimana wajib pajak diberikan kewenangan untuk menghitung dan membayar sendiri jumlah Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang harus dibayarkannya. Dengan kekurangtahuan tersebut, maka wajib pajak tentunya akan mengalami kesulitan untuk mengurus sendiri hal tersebut.

d. Kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Untuk kendala yang berhubungan perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagian besar lebih disebabkan oleh ketidaktahuan dari wajib pajak tentang cara perhitungan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang sesuai dengan peraturan yang berlaku. Karena dalam kenyataannya berdasarkan penelitian yang Peneliti lakukan, wajib pajak melakukan perhitungan tidak sesuai dengan yang semestinya, sehingga ada wajib pajak yang setelah dilakukan penelitian terhadap perhitungan atas Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, terdapat kekurangan dari jumlah yang seharusnya disetorkan karena adanya kesalahan dalam melakukan perhitungan terhadap Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

### **3. Solusi Kendala-Kendala Pelaksanaan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan**

Pemungutan BPHTB didasarkan atas adanya transaksi jual beli tanah dan bangunan yang disebabkan adanya peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh orang pribadi atau badan dilakukan sesuai dengan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1 angka (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah. Bagi pihak yang menerima peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dikenakan kewajiban dalam pembayaran pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan jumlah yang ditentukan oleh undang-undang. Setiap undang-undang pajak harus menentukan dengan jelas kapan saat dan tempat pajak terutang, sehingga tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari.

Hal perolehan hak atas tanah dan/bangunan saat yang menentukan pajak terutang adalah pada saat ditandatanganinya akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang dibuat dihadapan PPAT/Notaris. Penandatanganan ini sangat penting karena merupakan suatu bukti akta otentik. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Akta dapat dijadikan dasar yang kuat untuk

pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah mengandung maksud bahwa akta tersebut harus memenuhi syarat sahnya perbuatan hukum di maksud dalam akta.<sup>18</sup>

Pada praktek wajib pajak yang diwakili oleh PPAT dalam penyetoran BPHTB yang terutang atas transaksi jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembayaran BPHTB ke Bank yang ditunjuk atau bendahara penerima. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Kendal harus mengikuti aturan yang berlaku, di mana penyetoran pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) harus dilakukan verifikasi terhadap kelengkapan dokumen dan kebenaran data terkait objek pajak yang tercantum dalam Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB sebelum wajib pajak melakukan pembayaran BPHTB terutang oleh Badan Keuangan Daerah.<sup>19</sup>

Menurut Kabid Pendapatan, BPHTB merupakan salah satu sumber Pendapatan Asli Daerah. Pendapatan Asli Daerah (PAD) merupakan komponen sumber pendapatan daerah sebagaimana yang telah diatur dalam pasal 79 Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang pemerintahan daerah, berdasarkan Pasal 79 Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 disimpulkan bahwa sesuatu yang diperoleh pemerintah daerah yang dapat diukur dengan uang karena kewenangan (otoritas) yang diberikan masyarakat dapat berupa hasil pajak daerah dan retribusi daerah. Sumber pendapatan daerah terdiri dari hasil pajak daerah, hasil retribusi daerah, hasil perusahaan milik daerah dan hasil pengelolaan kekayaan daerah lainnya yang dipisahkan serta lain-lain pendapatan asli daerah yang sah.

Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) merupakan salah satu pajak yang dipungut oleh pemerintah daerah dan digunakan untuk membiayai rumah tangga daerah seperti yang tertuang dalam Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah. Adapun mekanisme pembayaran BPHTB di Kabupaten Kendal sesuai dengan peraturan daerah tersebut pada Pasal 87 ayat (3) huruf b sebagai berikut:

- a. Wajib pajak wajib membayar BPHTB yang terutang berdasarkan SSPD, SKPDKB, SKPDKBT dan/atau STPD; dan
- b. BPHTB yang terutang dibayar di kas Daerah atau tempat pembayaran lainnya yang ditunjuk Bupati dengan menggunakan SSPD selambat-lambatnya 1 (satu) hari kerja atau dalam waktu yang ditentukan oleh Bupati.

Pihak-pihak yang terkait langsung dengan pelaksanaan BPHTB dapat dilihat dalam Pasal 76 Peraturan Daerah Nomor 11 Tahun 2011 Tentang pajak Daerah.

Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal lebih intens dalam mensosialisasikan tentang berbagai macam pajak yang ada, sehingga para wajib pajak mengetahuinya secara baik. Hal wajib pajak masih belum mengetahui tentang Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli serta tata cara perhitungan dan sebagainya, maka wajib pajak dapat saja meminta bantuan dari pegawai pajak untuk membantu menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang harus dibayarkan, sehingga dalam melakukan perhitungan tidak ada kesalahan seperti kelebihan atau kekurangan pembayaran dari Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli yang dibayarkan.

Selain melibatkan berbagai macam peraturan yang saling terkait satu sama lain, pelaksanaan BPHTB juga melibatkan banyak pihak seperti Kantor Pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Bank, Pemerintah Daerah, Pengadilan termasuk lembaga-lembaga yang ada di bawahnya. Selaku pejabat umum dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal melakukan

---

<sup>18</sup> Joko Medikanto, *Op Cit*

<sup>19</sup> Muhammad Anshori, *Opcit*.

pekerjaannya sebagai pembuat akta tanah tidak bisa terlepas dari perpajakan. Salah satu kewajiban PPAT dalam pembuatan akta itu adalah memastikan bahwa pembayaran BPHTB yang terutang sudah dilunasi oleh Wajib Pajak dengan memperlihatkan bukti Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Guna meningkatkan penerimaan pajak tidak mudah, karena *Self Assessment* yang ditetapkan di Kabupaten Kendal mengandung banyak kelemahan. Salah satunya adalah sangat tergantung pada kejujuran wajib pajak, apabila wajib pajak tidak jujur maka tidak mudah bagi petugas pajak menghitung pajak yang terutang sehingga benar. Kendala seperti kerahasiaan bank dan terbatasnya data transaksi keuangan pajak.

Kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, misalnya dengan membuat program komputer untuk menghitung Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB), sehingga wajib pajak tidak perlu harus menghitung sendiri Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) atas yang harus dibayarkan.

## **F. Penutup**

### **1. Kesimpulan**

- a. Pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dalam proses jual beli tanah dan bangunan di Kabupaten Kendal dilaksanakan dengan sistem *self assessment* yang memberikan kepercayaan kepada Wajib Pajak untuk menghitung, memperhitungkan, membayar sendiri pajak yang terutang dengan menggunakan formulir SSPD BPHTB yang diperoleh oleh Wajib Pajak dari Bakeuda Kabupaten Kendal. Penentuan nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 dan Peraturan Daerah Kabupaten Kendal Nomor 7 Tahun 2007 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan dimana nilai jual atas tanah dalam BPHTB adalah berdasarkan nilai transaksi yang terjadi atas jual beli sesuai dengan kwitansi atau sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli atau sesuai bukti otentik lainnya yang dapat dipertanggungjawabkan oleh Wajib Pajak..
- b. Kendala-Kendala yang timbul dalam pelaksanaan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan diantaranya kurangnya sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat, tingkat kesadaran masyarakat yang masih sangat terbatas pada kewajiban pembayaran pajak, ketidakjujuran wajib pajak dalam mencantumkan nilai transaksi jual beli pada akta jual beli, kurangnya jumlah personil yang ahli di Bakeuda serta kendala yang timbul dari pihak bank/kantor kas daerah yang telah ditunjuk untuk menerima pembayaran BPHTB dapat diselesaikan dengan upaya-upaya diantaranya dengan melaksanakan sosialisasi mengenai tata cara pembayaran BPHTB kepada masyarakat agar meningkatkan kesadaran masyarakat untuk membayar pajak, bekerja sama dengan Notaris/PPAT dalam menetapkan aturan pembayaran BPHTB yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menetapkan suatu sanksi terhadap penyelewengan/ pelanggaran pembayaran BPHTB. Kegiatan verifikasi dan validasi oleh Bakeuda Kabupaten Kendal menyebabkan lemahnya kepastian hukum terhadap akta jual beli. Lemahnya kepastian hukum tersebut disebabkan karena adanya proses verifikasi dan validasi yang terkadang dapat menganulir harga transaksi dalam akta jual beli yang sudah menjadi kesepakatan pihak penjual dan pembeli. Kewajiban wajib pajak untuk melakukan verifikasi dan validasi terhadap NPOP BPHTB juga menyebabkan terhambatnya pelaksanaan penandatanganan

akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya.

- c. Penyelesaian terhadap kendala-kendala yang timbul untuk yang menyangkut wajib pajak, maka Pemerintah Daerah Kabupaten Kendal atau pegawai pajak seharusnya lebih mensosialisasikan tentang berbagai macam Pajak yang ada atau kantor pajak dapat saja menyediakan sarana yang lebih mudah dalam menghitung BPHTB atas transaksi jual beli tanah dan bangunan, misalnya dengan membuat program komputer untuk menghitung BPHTB dan untuk kendala yang berhubungan perhitungan BPHTB terutama perhitungan.

## **2. Saran**

- a. Pemerintah Daerah seharusnya memperhatikan beberapa aspek dalam menerbitkan peraturan-peraturan atau kebijakan-kebijakan tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, aspek-aspek tersebut diantaranya kondisi objek pajak dan kondisi masyarakat agar aturan- aturan atau kebijakan-kebijakan tersebut bermanfaat dan tidak memberatkan kepada masyarakat.
- b. Bakeuda Kabupaten Kendal dalam penentuan kebijakan pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan harus bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun Kantor Pertanahan setempat.
- c. Bakeuda harus melakukan sosialisasi mengenai pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan kepada masyarakat. Hal ini diperlukan untuk meningkatkan kesadaran masyarakat dalam membayar pajak atas transaksi jual beli yang telah mereka lakukan, serta sosialisasi mengenai denda atau akibat dari kelalaian para wajib pajak dalam penghitungan dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), sehingga masyarakat yang akan melakukan jual beli dan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) mengetahui prosedur dan mekanisme pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dalam transaksi jual beli.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Abdulkadir Muhammad, 2014, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Iwan Mulyawan, 2010, *Panduan Pelaksanaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sesuai Dengan Undang-Undang No.28 Tahun 2009*, Mitra wacana Media, Jakarta.
- Ismail, Tjip, 2015, *Pengaturan Pajak Daerah di Indonesia*, Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Pengkajian Ekonomi Keuangan dan Kerjasama Internasional Pusat Evaluasi Pajak dan Retribusi Daerah, Jakarta.
- Mardiasmo, 2016, *Perpajakan*, Andi Offset, Yogyakarta.
- Marihot Pahala Siahaan, 2013, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, Teori dan Praktik*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Marsyahrul, 2014, *Pengantar Perpajakan*, Grasindo, Jakarta.



Rochmat Soemitro, 2017, *Dasar-Dasar Hukum Pajak Dan Pajak Pendapatan*, Eresco, Bandung.

R. Santoso Brotodiharjo, 2011, *Pengantar Ilmu Hukum Pajak*, Eresco, Bandung.

### **Peraturan Perundang- undangan**

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Daerah kabupaten Kendal Nomor 11 Tahun 2011 tentang Pajak Daerah

Peraturan Bupati Nomor 10 Tahun 2017 tentang Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)

### **Jurnal, Internet dan Penelitian**

Dyah Purworini Widhyarsi, 2008, *Pelaksanaan Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan (BPHTB) atas Hibah Wasiat di Jakarta Barat, Tesis*, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro.

Ni Putu Diah Ratih Nareswari Putri, Noor Rahardjo, Henny Juliani, 2012, *Implikasi Kebijakan Pemungutan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebagai pajak Daerah terhadap Pendapatan Asli Daerah (PAD) Kabupaten Badung*, Propinsi Bali, Jurusan Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro. *Jurnal Diponegoro Law Review*, Volume 1 Nomor 4 Tahun 2012.

Adimas Wahyu Widayat, 2016, *“Analisis Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Proses Jual Beli Tanah Dan Bangunan Di Kabupaten Kebumen,”* Jurusan Ushuludin UIN Sultan Syarif Karim Riau. *Jurnal Renaissance* No 2 Vol 1 Juli 2016: 166-181.

Anak Agung Gede Sunarbawa, 2018, *“Implementasi Peraturan Bupati Nomor 27 Tahun 2013 tentang Tata cara Pemungutan Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (Studi Penelitian Pada Kantor Badan Pengelolaan Keuangan Dan Aset Daerah Di Kabupaten Gianyar),”* Prodi Ilmu Administrasi Negara FISIP Universitas Ngurah Rai Denpasar. *Jurnal Widyatama* Vol 15 No 2 September 2018.

*Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Terhadap Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan*

Guru Pendidikan, 2016 <https://www.gurupendidikan.co.id/dokumen/> (Diakses pada tanggal 17 Maret 2021, pukul 10.35)

Yulies Tiena Masriani, <http://Id.Wikipedia.org/wiki/Notaris>.

<https://www.dslalawfirm.com/penjelasan-pasal-1320-kuhperdata-1266-dan-1267-dalam-aspek-hukum-perdata/>